

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, berdasarkan hitungan Real Estate Indonesia (REI), total kebutuhan rumah per tahun bisa mencapai 2,6 juta didorong oleh pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan backlog atau kekurangan rumah. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah ialah dengan cara menambah jumlah rumah yaitu, dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga Negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum Negara untuk membangun perumahan. Tetapi rumah yang dibangun oleh masyarakat belum memenuhi syarat-syarat perumahan yang baik yaitu, perumahan yang sehat, tahan lama, nikmat dan murah harga sewanya. (Suhendra, 2012 www.finance.detik.com).

Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata terutama di bidang perumahan, sebagaimana tercantum dalam Garis Garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1999, maka wajar bila pemerintah mengikut sertakan rakyat untuk ikut serta mengusahakan kesejahteraan tersebut. Pembangunan perumahan perlu ditingkatkan, khususnya perumahan dengan harga murah

bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 Undang Undang No. 1 tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok Pokok Perumahan yunto Undang Undang Perumahan dan Pemukiman No. 4 tahun 1992 (UUPP) dimana menyebutkan:

Tiap tiap warga Negara berhak memperoleh dan menikmati perumahan yang layak, sesuai dengan norma-norma sosial, etnik, keamanan, kesehatan dan kesusilaan. Tiap-tiap warga negara berkewajiban ikut serta dalam usaha mencapai tujuan tersebut dalam ayat 1 sesuai kemampuan. (Anwar yunus. 1985: 42).

Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal. Disisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan.

Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa-menyewa rumah. Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa-menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya.

Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Untuk dapat mengusahakan agar setiap warga Negara dapat menikmati perumahan yang layak perlu adanya ketentuan mengenai hubungan sewa-menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa maupun yang menyewakan. Maka kemudian ditetapkan peraturan-peraturan tentang penentuan harga sewa, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat, dan peraturan-peraturan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya peraturan-peraturan lama, juga cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa rumah.

Di kota besar maupun berkembang, pembangunan rumah mulai bergeser ke pembangunan apartemen, dimana tanah sudah mulai susah didapat sehingga mengharuskan pengembang untuk membangun secara vertikal. Dengan adanya apartemen, hunian makin banyak yang bisa ditempati maupun disewa oleh masyarakat dengan lokasi yang tidak terlampau jauh dari aktifitas mereka. Seiring dengan banyaknya apartemen yang terus bertambah, perjanjian sewa-menyewa pun juga semakin sering dilakukan oleh kedua belah pihak, baik pemilik apartemen maupun penyewa itu sendiri.

Dengan perjanjian sewa-menyewa banyak terjadi permasalahan yang dijumpai, yaitu wanprestasi atas kewajiban penyewa apartemen berdasarkan apa yang telah disepakatinya bersama dengan pemilik apartemen.

Maraknya kasus wanprestasi yang dilakukan penyewa seperti tidak membayar tagihan listrik, tagihan telpon dan PAM, serta menyewakan kepada pihak ketiga tanpa izin kepada pemilik apartemen, hal ini menjadikan dasar peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul “Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen di Apartemen Paragon Kota Surakarta?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi di Apartemen Paragon Kota Surakarta?
3. Bagaimanakah model perlindungan hukum bagi pemilik apartemen yang di tawarkan dari penyewa yang wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mendeskripsikan bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen di Apartemen paragon Kota Surakarta
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi di Apartemen paragon Kota Surakarta

3. Untuk mendapatkan model perlindungan hukum bagi pemilik apartemen yang di tawarkan dari penyewa yang wanprestasi

D. Manfaat Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian di atas, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan dan manfaat berupa:

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk mengembangkan ilmu hukum perdata khususnya mengenai sewa menyewa apartemen.
- b) Mampu memberikan pandangan pemikiran berupa konsep atau teori di bidang hukum bisnis, khususnya mengenai model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

- a) Memberi jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b) Untuk memberikan gambaran yang lebih nyata mengenai model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.

E. Metode Penelitian

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang bersifat Yuridis Sosiologis maka metode pendekatan yang akan dipergunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah Pendekatan doktrinal dan pendekatan non doktrinal. Pendekatan doktrinal yaitu penelitian yang bersifat normatif kualitatif atau bisa juga dikatakan sebagai penelitian kepustakaan (*library research*). Pendekatan non doktrinal yang bersifat kuantitatif dimana hukum dikonsepskan sebagai pola-pola perilaku sosial.¹

2. Spesifikasi Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif, karena bermaksud menggambarkan secara jelas, tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu deskripsi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen, bentuk perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi dan model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu :

a) Data Skunder

¹ Khuzaifah Dimyati, Kelik Wardiono, Metode Penelitian Hukum, Surakarta, Fakultas HUKUM UMS. Hal. 7

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder yang merupakan data utama yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka, dalam hal ini berupa kasus wanprestasi yang dilakukan penyewa apartemen dan perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh pemilik apartemen dan penyewa apartemen.

b) Data Primer

Yaitu data-data yang berupa keterangan-keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yang dimaksudkan untuk dapat lebih memahami maksud, tujuan dan arti dari data skunder yang ada. Data primer ini pada pelaksanaannya hanya berfungsi sebagai penunjang dari data skunder.

4. Metode Pengumpulan Data

a) Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara, mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan data-data sekunder yang lain, yang terkait dengan objek yang dikaji. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa form dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder, yang berbentuk format-format khusus, yang dibuat untuk menampung segala macam data, yang diperoleh selama kajian dilakukan.

b) Wawancara

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data primer, yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara secara bebas terpimpin, dengan berbagai pihak yang dipandang memahami objek yang diteliti yaitu pemilik apartemen dan penyewa.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada.

Pembahasan pada tahap awal dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang menjadi objek kajian. Data yang terkumpul akan diidentifikasi secara analitis doktrinal.

Sedangkan untuk tahap kedua akan dilakukan pembahasan yang berupa pendikusan, antara berbagai data sekunder serta data primer yang terkait, dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang telah diinventarisir, sehingga pada tahap akhir, akan ditemukan hukum in-concreto-nya.